

老城区微更新的“绣花功夫”

——来自北京市西城区的调查

本报记者 杨学聪 李润泽

当前,城市微更新凭借强调保留城市肌理、尊重居民意愿并引入多元主体共治等优势,成为城市存量发展的主流方向。作为首都功能核心区,北京市西城区摒弃大拆大建,以系统化思维、精细化“绣花功夫”推进城市微更新,在守护老城历史肌理与烟火气息的同时,完善民生配套、培育文旅新业态、激活消费活力。

北京市西城区作为首都功能核心区,拥有深厚的历史文化积淀,怎样在留住古都底蕴的同时,兼具现代化城市的蓬勃活力?

老厂房降层重生,“一圈一策”的商圈活力复兴,平房院落标准化改造,整片历史街区共生活化……西城区用“绣花功夫”破解历史保护、产业升级、民生改善三者之间的平衡难题,探索出可复制可推广的超大城市核心区有机更新路径。

一圈一策重塑空间

北京市西城区地安门外大街158号,一栋承载百年服装业记忆的老建筑,由23米降至9.6米,以“恒溯界·时光”为名重回大众视线。这是北京中轴线上“首个实施降层改造、首个开工建设、首个亮相运营”的城市更新示范项目。乘扶梯到达2层,这里以1:1实景完整复刻了20世纪八九十年代的百姓生活场景:大杂院、小胡同、老工厂、照相馆、供销社、游戏厅错落排布,身着碎花红裙和海魂衫的年轻人跳着迪斯科……日咖夜酒的特色餐饮、主题文创产品、小剧场演出等可满足大众吃喝玩乐购的多重需求;登上天台,景山、钟鼓楼映入眼帘。

这个文商旅综合体由西城区属国企天恒集团全资子公司天恒文旅集团打造,集沉浸式文化体验、演艺娱乐、特色场景消费于一体。天恒文旅管理公司副总经理李嘉熙告诉记者:“2025年接收场地,当年9月开始设计方案,今年1月开工装修。从北平裁缝铺在这里开张到综合体重新开业,刚好100年。”

在天台打卡一张中轴线的全景照,带小朋友看一场小剧场亲子演出……借着毗邻北海公园、什刹海景区的优势,这个新晋综合体融合演艺、餐饮、零售、文创、研学、休闲六大板块,打通日间游览、夜间娱乐全时段消费场景,形成一站式文旅消费闭环。天恒文旅集团副总经理陶莉说:“我们以文化为内核,体验为抓手,商业为载体,打造主客共享的文旅新空间,让千年中轴线文化活态传承,助力老城文旅品质提档升级。”

如果说“恒溯界·时光”是存量空间的焕新重生,西单连廊系统打造则是对重点商圈的结构重塑。

今年夏天,西单商圈用7道跨越东西的过街桥与两条南北伸展的连廊构成“空中步行街”,实现商业街区100%无障碍通达。连廊触发“双首层”机制,放大街区二层的商业价值,为这个主打青春、时尚、潮流的商圈更添几分魅力。

西单自明清时期就是北京城内重要的商业中心,便捷的交通吸引大量本地客群,这里也是很多游客来京购物的重要目的地。北京薊城山水投资管理集团有限公司副总经理徐建介绍,西单连廊南起西长安街、北至灵境胡同,由7座人行天桥与楼宇接驳通道组成,串联起君太百货、汉光百货、西单大悦城等多家商场。焕新改造的廊桥新增垂直电梯、遮阳避雨棚架等,结合智慧照明系统,为大众打造全龄友好、立体时尚的通行体验。

“这是北京重要商业街区中规模最大的二层空中步行系统。”中国建筑设计研究院有限公司执行总建筑师柴培根介绍,改造后,一座座街天桥把800米长的西单北大街分隔成不同进深的“院落”。在空间结构上层层递进,穿行体验脱胎换骨。连廊系统充分利用早年规划预留条件,形成的过渡空间增设了扶梯、无障碍电梯等,提升了商业街区公共空间的品质,也为未来商业环境发展留下了空间。

变化随之而来。游客经连廊直接进入商场二层,二层升级为与一层同等重要的主客流入口。“双首层”不仅提升了商圈的通达性,也让各商场二层客流量上涨。6月以来,西单大悦城二层客流环比增幅近40%,销售额同比提升近三成。

各商场纷纷将接驳区域从单纯的通道升级为消费与社交载体:君太百货落地常态化空中主题市集,打造西单“空中City Walk”消费场景;大悦城联动连廊落地系列首店快闪,让客流变“路过”为“停留消费”……

变的不只是西单。8月8日,JK FUN商城推出暑期清凉夏日演绎季系列主题活动。作为“老动批”疏解转型升级标杆商业综合体,商城完成从老旧传统集贸市场蜕变为现代化精品体验商业综合体,补齐片区休闲、文化、亲子、餐饮多元消费短板。在这里,平日午间开设白领公益松弛场,免费开放书法、养生等公益体验课堂,为科创从业者提供碎片化休憩空间;每逢周末,切换为公益亲子美育主场,开展少儿体能公益课堂、公益舞台剧等,让孩子们在“玩中学、艺中悟”。

“微创手术”精织细补

城市蝶变,始于方寸之间。传统平房院落改造周期长且成本高昂,通过技术创新、标准编制、模块化施工,西城区形成一套兼顾历史风貌保



护、人居品质改善、批量复制推广的平房院落更新方案。

有着百年历史的姚江胡同就是样板之一。姚江胡同地处大栅栏历史文化街区,院落呈口袋型布局,最低处比胡同路面低1.5米,每逢降雨就大量积水,常规改造难以根治。“我们用最短的工期和最小规模的施工改造,完成了居住基础设施升级。”在北京大栅栏投资有限责任公司副总经理李紫祥看来,这里的更新更像一台精密的“外科手术”。

负责规划改造的设计师闻婷告诉记者:“规划设计之初,我们就坚持尽可能保留街区历史风貌,尊重原住民生活方式。”前期工作人员逐户上门摸排需求,自主研发落地“雨污水双层同位管道”“固定吸管集污系统”“分层蓄排、雨水蓄排调控”3项专利技术。改造全程严格留存老城原生肌理,设计团队精准复原传统砖作工艺、窗棂样式等。

院落以及宽仅1米的小胡同中,新建了雨污分流的双层排水管道、集中化粪池,独立卫浴被引进老式院落;创新采用院落雨水蓄排调控技术,搭配屋檐雨水槽、院内蓄水沟道、多级蓄排沟道与应急泵井体系,实现常规降雨重力自流、大雨蓄峰缓排、暴雨机械强排的分级处置模式,根治积水顽疾。改造后,院落腾退空间被盘活:一部分增设微型停车场、社区健身设施,补齐公共配套;另一部分引入人才公寓、设计师工作室、文创小店等,新业态与原住民和谐共生,小院从静态文物保护标本变为充满烟火气的生活共同体。

“老城平房更新,需要的是一套既尊重历史、又兼顾成本与效率的系统方法。”大德公司经理吴奇兵说。西城区于今年6月推出《北京普通平房院落高质量更新综合解决方案白皮书》《北京普通平房院落高质量更新综合解决方案创新节点图集》,针对腾退后形成的完整院落、沿街商业、共生院落3种类型,给出可落地的“万能指南”。

历史街巷烂漫胡同的更新改造,则通过装配式厨卫模块让居民彻底告别平房没有厨房和卫生间的基础难题,室内空间局促也有明确的解决方法。“平房最难的就是标准化。”吴奇兵说,“我们做出‘全能盒子’,现场整体安装,工期短、垃圾少,还预留楼梯和餐桌接口,能根据房屋进深灵活适配。方案成为可以批量复制的标准化产品。”

5年来,西城

区守住老城保护底线,摒弃大拆大建,以“绣花功夫”推进平房院落精细化改造。截至今年5月底,当地已开展21个申请式退(换)租项目,累计腾退面积12.37万平方米、修缮面积7.03万平方米。

与此同时,针对老城区人口密度高、土地资源极度稀缺、停车难、新能源车充电难等问题,西城区“向空中要空间、向存量要资源”,新建车位2052个,并为周边居民协调1222个错时共享车位。

在阜成门内大街与锦什坊街交叉口东南侧,一片仅1000多平方米的闲置绿地边角,通过精细调研与创新设计,变身升降横移式机械停车楼。停车楼首层规划了新能源车慢充车位,加装专业降噪护罩与缓冲装置,外立面与周边历史街区风貌也协调统一。运营中,大部分车位划定为惠民低价长租车位,优先保障周边居民长期使用;通过适度延长特许经营年限等措施,平衡企业前期建设投入与长期合理回报,实现“居民得实惠、企业可持续、基层治理提质效”。

牛录胡同、西松树胡同、武功卫胡同等15条路侧电子收费道路车位上线,车位流转更透明高效。多条胡同被打造成“不停车胡同”,胡同内部车辆违停、机非混行的乱象得到根治。

片区统筹由点及面

在西城区,更新早已不再局限于单体建筑改造,而是完整街区的整体提升——由点及面,打造“文化有根基、产业有活力、人居有温度”的完整共生社区。

大栅栏文化安澜片区就是片区连片更新的标杆。坐落于大栅栏街道樱桃斜街11号的西单普通平房院落高质量更新综合解决方案白皮书、观音寺片区、北京坊之后重点打造的核心文化地标,成为年轻人喜欢的多元“国潮文化+数字艺术”沉浸式体验馆。

这座始建于清康熙年间、纯木结构双层环廊式文保建筑,民国后期被改为西单饭店,历经繁盛后沦为拥挤大杂院。北京大栅栏投资有限责任公司总经理助理王文英说,这里2019年启动保护性

修缮,2022年完工,2024年实现运营权移交。如今,老戏台又热闹起来,评书、京韵大鼓定期上演,还承接研学等活动。

大栅栏文化安澜片区是宣南文化重要承载地。按照《文化安澜完整社区规划方案》,坚持“绣花”“织补”式微改造,以最小干预保存胡同肌理,兼顾文物保护、业态培育、居民安居、青年创业多重需求。如今,片区内10余处文物古建大多完成修缮活化利用。

随着城市更新推进,600年宣南文脉融入日常街巷生活。片区不仅基础设施得到提升,也完成了空间织补与招商纳新,成为海内外游客青睐的City Walk(城市漫步)网红打卡地。众多创意小店落地于此,一批有干劲的年轻人聚集。“片区规划了社区图书馆、便民商店等,完善便民服务区。”北京大栅栏投资有限责任公司副总经理刘世忠说,他们与片区多家人才公寓运营商联手打造共生院落,破解零散空间利用难题;在传统零售餐饮展览业态外,布局“文化+业态”矩阵,培育小院经济。

樱桃斜街67号,一对“90后”夫妻开了一家名为“谷和咖啡”的小店,特色饮品“桢青”得名于门口的4棵桢树。“这是我们在桢树下青葱成长的记忆。”店主小小坦言,胡同里有闹中取静的自在,希望品牌能在这里稳健成长。

咖啡馆斜对面,主打平价保真古钱币文创的财院儿静立一隅。“我们经营大众消费得起的真东西。”主理人宋涛说,去年春节逛厂甸庙会时,对这里浓厚的历史氛围印象深刻,当年10月便选址开店,“马上有钱”的玩偶、“三元及第”挂件成了店内热销款。

曲奇店、小酒屋、撸猫馆、特色餐厅……片区里的创意小店并不密集扎堆,却让游客在胡同深处找到“小确幸”,也让当地居民收获更多幸福感。“以前买菜不方便,现在门口就有便利店,还能去小酒吧去尝尝鸡尾酒。”63岁的苏万禄住在

北京市西城区

截至2026年5月底

开展21个申请式退(换)租项目

累计腾退面积12.37万平方米

修缮面积7.03万平方米

今年以来

新建车位2052个

协调1222个错时共享车位

北京什刹海夜景。(资料图片)

小安澜营三条3号,老房子已有百年历史。2020年,胡同启动申请式退租,四合院变成共生院,几位来自五湖四海的年轻人成为新邻居。

目前,文化安澜片区更新改造了约175套人才公寓,可供330人入住。入住小安三条16号人才公寓的李鑫34岁,在附近经营一家日料店。“从申请到入住10来天,设施齐全、拎包入住。”小小的四合院还有会客厅、洗衣房等公共区域,生活便捷,房租实惠。

全长约4.7公里的西单一积水潭桥线性街区,是北京老城“四横两纵”空间格局中的重要纵线。2023年起,西城区通过渐进式更新,将西单、新街口、西四个商业圈串联成文商旅融合城市更新标杆街区。今年,率先亮相的西四潮坊让街区更有时尚感。

“这里以前是西四地铁口空场。”西单一积水潭桥商业街区管理工作专班综合协调办公室副主任李想说,丹麦精酿酒馆Mikkeller中国大陆首店、必胜客高端品牌Pizzeria开业以来,引来不少年轻人打卡。街区同步推出融合本土元素的定制化产品与特色空间设计,构建起“新京味”与“国际范”交融的沉浸式消费场景。

“未来这条街将更有烟火气、时尚感和文化味。”西单科技发展有限公司策划总监夏爽告诉记者,街区设计推出“文脉拾遗”“寻味老城”“街巷漫步”“日咖夜酒”4种主题鲜明的城市漫步探访路线。市民游客可以漫步街巷,观历史文物,品老字号美食,感受休闲氛围。

夜色降临,北京中轴线与大运河交汇处的什刹海分外热闹。水岸商铺在柔和灯光下构成独特的夜间消费场景,吸引游客驻足。前海东沿的老字号庆云楼饭庄主理人屈凡晰说,“走进庆云楼,无论窗边还是露台,夜间拍照更美了”。不远处的前海茶馆里,仅售十几元的茉莉花茶套餐、正对湖景的连廊雅席,给游人带来“一杯茶遇见大运河”的体验。

什刹海街道综合办四级调研员杨京峰说,他们近年依托多方力量对特许经营人力客运三轮车胡同游全面焕新,推出“三轮车+冰雪”跨界体验,并通过“胡同游+美食”模式统筹多元业态,串联起水陆联动的高品质立体游览体验,切实带动景区消费增长。

时代在变,城市更新的初心不改——探索一条在核心区实现历史保护、民生改善与区域发展和谐共生之路,需要以更系统的思维推动融合赋能,以更开放的机制促进共建共享,以“绣花功夫”描绘更璀璨宜居的现代化图景。

调查手记

烟火气与新活力共生共兴

杨学聪

百年院落、胡同肌理与老居民的日常,是古都北京重要的文化底色。因此,这片土地上的城市更新不可能是推倒重来、大拆大建。但老城也要发展,怎样兼顾历史文脉、百姓生活、产业发展?西城区更新实践中最可贵之处,便是通过系统思维、“微创式”推进“绣花功夫”,实现烟火气与新活力共生共兴。

过去,建成区改造易陷入两种误区:要么一味守旧,要么过度商业化。当下,高质量推进城市更新已成为我国城市现代化建设的重要抓手,把城市作为一个有机生命体,尊重其新陈代谢、生长发育的必然规律,正视并系统性解决问题,才能让老城在留住岁月温情的同时,培育出城市新动能,适配现代生活和消费习惯。

西城正是这么做的。一手守住胡同院落原汁原味的烟火底色,一手盘活存量空间培育新兴消费业态,走出历史保护、民生改善、产业赋能协同并进的更新路径,深挖存量空间价值、“一圈一策”重塑商圈经济,让沉寂

的老建筑重焕生机;跳出单点改造思维,片区统筹、连片更新;水陆联动拓展夜间消费场景,让景区留住更多游客、带动增收……

这种“绣花”式的治理方式,需要时间打磨,更需各方同心协力。面对城市化进程中的各种问题,要积极调动市场力量、社会力量,实现政府、市场、社会、民众多元共治,为城市发展能级跃升打下基础。西城不少成功案例中,均能看到政府、企业、规划师、社区居民共同推动的影子,调动最多人的积极性,才能把家园打造成所期望的样子。

当前,国内不少老城面临保护与发展双重考验。西城区以最小干预守护历史肌理,以民生优先完善配套服务,以存量盘活培育新兴业态,统筹推进整片街区一体化更新。一系列探索不仅守住了烟火底色、激活时代活力,更实现了历史文脉永续传承、城市发展惠民利民,绘就古今交融、产居共生的老城新图景。这,或许是一份值得借鉴的样本。